

## A LA COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

D. Bautista Soler Crespo, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Valencia, C/ Ribera, 3 - 1ª, con DNI número 19718759-P, en nombre y representación de MAG-IMPORT, S.L. (“Mag-Import”), sociedad española con domicilio en Valencia, C/ Ribera, 3 - 1ª, con CIF B-46368510, constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada el día 5 de diciembre de 1986 ante el notario de Valencia D. Carlos Pascual de Miguel, con el número 3.663 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia al tomo 4.072, sección 8ª, folio 40, hoja número V-18711, en su condición de administrador solidario de la misma,

### EXPONE

1. Que Mag-Import y GRUPO PRA, S.A. (“Prasa”) han suscrito en el día de hoy un contrato de compraventa de acciones en virtud del cual Mag-Import ha transmitido a Prasa un total de 1.423.290 acciones ordinarias de la sociedad cotizada METROVACESA, S.A., representativas del 1,4% de su capital social (las “Acciones”). El citado contrato ha sido elevado a público igualmente en el día de hoy ante el notario de Madrid D. Manuel Richi (la “Escritura”).
2. Que la Escritura, cuya copia se acompaña a la presente como Anexo 1, contiene pactos que regulan el derecho de voto de las Acciones en las juntas generales y restringen la libre transmisibilidad de las mismas. En consecuencia, la Escritura contiene un pacto parasocial a los efectos del artículo 112.1 de la Ley del Mercado de Valores, que establece que *“A los efectos de lo dispuesto en este título, se entienden por pactos parasociales aquellos pactos que incluyan la regulación del ejercicio del derecho de voto en las juntas generales o que restrinjan o condicionen la libre transmisibilidad de las acciones en las sociedades anónimas cotizadas. Lo dispuesto en este artículo respecto de los pactos parasociales se aplicará también a los supuestos de pactos que con el mismo objeto se refieran a obligaciones convertibles o canjeables emitidas por una sociedad anónima cotizada”*.
3. Que de conformidad con lo establecido en el artículo 112.2 de la Ley del Mercado de Valores, *“La celebración [...] de un pacto parasocial que tenga por objeto el ejercicio del derecho de voto en las juntas generales o que restrinja o condicione la libre transmisibilidad de las acciones [...] en las sociedades anónimas cotizadas habrá de ser comunicada con carácter inmediato a [...] la Comisión Nacional del Mercado de Valores, acompañando copia de las cláusulas del documento en el*

*que conste, que afecten al derecho de voto o que restrinjan o condicionen la libre transmisibilidad de las acciones [...]”.*

4. Que el artículo 112.3 de la Ley del Mercado de Valores establece que “*Cualquiera de los firmantes del pacto parasocial estará legitimado para realizar las comunicaciones y el depósito a los que se refiere el apartado anterior, incluso aunque el propio pacto prevea su realización por alguno de ellos o un tercero [...]”*. En consecuencia, el abajo firmante está legitimado para realizar la presente comunicación.

Y en virtud de lo que antecede,

### SOLICITA

Que se tenga por efectuada la presente comunicación de pacto parasocial entre accionistas y por presentada la copia de la Escritura que se acompaña como Anexo 1, todo ello en cumplimiento de lo previsto en el artículo 112 de la Ley del Mercado de Valores.

En Madrid, a 25 de enero de 2007.

MAG-IMPORT, S.L.

P.p.

\_\_\_\_\_  
Bautista Soler Crespo  
Administrador solidario

Anexo 1

Copia de la Escritura

09/2006

7N8674676



**MANUEL RICHI ALBERTI**  
NOTARIO  
Serrano nº 30 1º - 28001 - MADRID  
Tel.: 91 209 23 00 - Fax: 91 209 23 45  
e-mail: fedatarios@notariaserrano30.com

ESCRITURA DE ELEVACIÓN A PÚBLICO DE CONTRATO  
PRIVADO DE COMPRAVENTA Y OPCION DE VENTA DE  
ACCIONES

NUMERO: DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO. \_\_\_\_\_

En MADRID, a veinticinco de enero de dos mil  
siete. \_\_\_\_\_

Ante mí, MANUEL RICHI ALBERTI, Notario de Madrid  
y de su Ilustre Colegio de Madrid. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
COMPARECEN: \_\_\_\_\_

DE UNA PARTE: \_\_\_\_\_

DON BAUTISTA SOLER CRESPO, mayor de edad,  
viudo, vecino de Valencia, con domicilio a estos  
efectos en la calle Ribera, número 3; 1ª. \_\_\_\_\_

Con Documento Nacional de Identidad número  
19718759-P. \_\_\_\_\_

DE OTRA PARTE: \_\_\_\_\_

DON JUAN CARLOS ROMERO GONZÁLEZ, mayor de edad,  
casado, con domicilio a estos efectos en Córdoba,  
avenida Gran Capitán, número 2. \_\_\_\_\_

Con Documento Nacional de Identidad número

30546900-W.-----

**Y DE OTRA PARTE:**-----

**DOÑA MARIA VICTORIA SOLER LUJÁN**, mayor de edad, casada, vecina de Valencia, con domicilio a estos efectos en la calle Ribera, número 3.-----

Con Documento Nacional de Identidad número 22676898-W.-----

Constan las circunstancias personales de los señores comparecientes de sus manifestaciones.-----

-----**INTERVIENEN**-----

1) **DON BAUTISTA SOLER CRESPO** en su condición de Administrador Solidario, en nombre y representación de la entidad mercantil "**MAG-IMPORT, S.L.**", domiciliada en Valencia, calle Ribera número 3; 1ª, **constituida**, como sociedad anónima, por tiempo indefinido mediante escritura otorgada ante el Notario de Valencia, Don Carlos Pascual de Miguel, el día cinco de diciembre de mil novecientos ochenta y seis, con el número 3.663 de orden de su protocolo.-----

**Transformada** en sociedad de responsabilidad limitada mediante escritura otorgada ante el Notario de Almazora, Don Fernando Pascual de Miguel, el día diecinueve de junio de mil

09/200



7N8674675

novecientos noventa y dos con el número 787 de orden de su protocolo. **Adaptada** a la nueva Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, mediante escritura otorgada ante el Notario de Valencia, Don José Luis López Rodríguez, el día veinticuatro de abril de mil novecientos noventa y ocho, que causó la **inscripción** en el Registro Mercantil de Valencia, al Tomo 4072, Folio 40, Hoja número V-18711, inscripción 5ª. \_\_\_\_\_

Tiene el **Código de Identificación Fiscal** número **B-46368510**. \_\_\_\_\_

La representación orgánica que ostenta como Administrador Solidario deriva de la escritura otorgada ante el Notario de Valencia, Don Máximo Catalán Pardo el día veintiséis de abril de dos mil seis con el número 2.311 de su protocolo, que causó la inscripción 10ª en la citada hoja social. \_\_\_\_\_

De copia autorizada de dicha escritura, que me exhibe, resulta el nombramiento del cargo indicado, por plazo indefinido, y por ende sus facultades

representativas, que son, a mi juicio, suficientes para la elevación a público de contrato privado de compraventa y opción de venta de acciones que se documenta en la presente escritura.-----

Me manifiesta el Administrador Solidario que dicho cargo continúa vigente y que subsiste la entidad a la que representa.-----

En adelante podrá ser denominado el **Vendedor**.-----

2) **DON JUAN CARLOS ROMERO GONZÁLEZ** en su condición de Consejero Delegado, en nombre y representación de la entidad mercantil "**GRUPO PRA, S.A.**", domiciliada en Córdoba, avenida Gran Capitán número 2, **constituida** por tiempo indefinido con la denominación "Pablo Romero Alamillo, S.A." mediante escritura otorgada ante el Notario de Córdoba, Don José Priego Acosta, el día cinco de enero de mil novecientos ochenta.-----

**Cambiada su denominación por la de "Grupo Para, S.A."** mediante, mediante escritura otorgada ante el Notario de Córdoba, Don Manuel Castilla Torres, el día veintitrés de noviembre de mil novecientos noventa, que causó la inscripción 10ª en la citada hoja social.-----

**Cambiada de nuevo su denominación por la actual**

09/200



NOTARIO

mediante, mediante escritura otorgada ante el Notario de Córdoba, Don Manuel Castilla Torres, el día veintiocho de diciembre de dos mil uno.\_\_\_\_\_

**Adaptados su Estatutos** a la vigente Ley, mediante escritura otorgada ante el Notario de Córdoba, Don Manuel Castilla Torres, el día veintisiete de diciembre de mil novecientos noventa y uno, que causó la inscripción 14ª en la citada hoja social.\_\_\_\_\_

Tiene el **Código de Identificación Fiscal número A-14027635**.\_\_\_\_\_

La representación orgánica que ostenta como Consejero Delegado deriva de escritura de Formalización de Acuerdos, otorgada en Córdoba ante el Notario del Colegio de Sevilla, Don Fernando Gari Munsuri, el día diecisiete de noviembre de dos mil seis, con el número 2.805 de su protocolo, que causó la inscripción 107ª en la referida hoja social.\_\_\_\_\_

De copia autorizada de dicha escritura, que me exhibe, resulta el nombramiento del cargo indicado,

por plazo de cinco años, y por ende sus facultades representativas, que son, a mi juicio, suficientes para la elevación a público de contrato privado de compraventa y opción de venta de acciones que se documenta en la presente escritura.-----

Me manifiesta el Consejero Delegado que dicho cargo continúa vigente y que subsiste la entidad a la que representa.-----

En adelante podrá ser denominado el **Comprador**.--

3) **DOÑA MARIA VICTORIA SOLER LUJÁN**, en su condición de **Administrador Solidario**, en nombre y representación de la entidad mercantil "**INMOBILIARIA LASHO, S.A.**", domiciliada en Valencia, calle Ribera número 3; 1ª, **constituida** por tiempo indefinido mediante escritura otorgada ante el Notario de Valencia, Don Ulpiano Martínez Moreno, el día nueve de marzo de mil novecientos setenta y cuatro con el número 470 de orden de su protocolo.-----

**Adaptada** a la nueva Ley de Sociedades de Anónimas, mediante escritura otorgada ante el Notario de Valencia, Don Blas Sancho Alegre, el día seis de marzo de mil novecientos noventa y dos, que causó la **inscripción** en el Registro Mercantil de

09/200



Valencia, al Tomo 3612, Folio 65, Hoja número V-12736, inscripción 14ª. \_\_\_\_\_

Tiene el **Código de Identificación Fiscal** número **A-46070306**. \_\_\_\_\_

La representación orgánica que ostenta como Administrador Solidario deriva de la escritura otorgada ante el Notario de Valencia, Don Carlos Pascual de Miguel el día trece de julio de dos mil cinco con el número 5472 de su protocolo, que causó la inscripción 22ª en la citada hoja social. \_\_\_\_\_

De copia autorizada de dicha escritura, que me exhibe, resulta el nombramiento del cargo indicado, por plazo de cinco años, y por ende sus facultades representativas, que **son, a mi juicio, suficientes para la elevación a público de contrato privado de compraventa y opción de venta de acciones que se documenta en la presente escritura.** \_\_\_\_\_

Me manifiesta el Administrador Solidario que dicho cargo continúa vigente y que subsiste la entidad a la que representa. \_\_\_\_\_

En adelante podrá ser denominado el **Fiador**.——

En adelante al Vendedor, al Comprador y al Fiador, se les denominará conjuntamente las **Partes**.

——IDENTIFICACIÓN Y JUICIO DE CAPACIDAD——

Les identifico por sus respectivos Documentos de Identidad y **tienen**, a mi juicio, según intervienen, la capacidad legal necesaria para otorgar la presente **escritura de elevación a público de contrato privado de compraventa y opción de venta de acciones**, y al efecto,——

——EXPONEN:——

I.- Que, con fecha de hoy, las Partes intervinientes, han formalizado en documento privado un contrato de compraventa de acciones de la sociedad **METROVACESA, S.A.** denominado "Contrato de Compraventa y Opción de Venta de Acciones de Metrovacesa, S.A.", (**en adelante el Contrato**) extendido en 14 folios de papel común, junto con sus anexos.——

II.- Y que, conviniendo las Partes elevar a público el Contrato, lo llevan a efecto con sujeción a las siguientes:——

——CLÁUSULAS:——

**PRIMERA.-** Queda **elevado a público el Contrato** a

09/200



7N8674672

que se refiere el Expositivo I de esta escritura, que los señores comparecientes me entregan en este acto, y que yo, el Notario, **dejo unido a esta matriz como Anexo I**, con lo que queda formando parte integrante de la misma. \_\_\_\_\_

En consecuencia: \_\_\_\_\_

A) **MAG-IMPORT, S.L.**, por medio de su representante, **vende y transmite a GRUPO PRA, S.A.**, que por medio de su representante, **compra y adquiere**, en pleno dominio, un millón cuatrocientas veintitrés mil doscientas noventa (1.423.290) acciones de la entidad **"METROVACESA, S.A."**, representativas del 1,4% de su capital social, las cuales se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas. \_\_\_\_\_

La transmisión se realiza libre de cargas, al corriente en el pago de tributos e impuestos y con cuantos derechos y accesorios le sean inherentes. —

La antedicha transmisión está sujeta a la condición suspensiva prevista en la cláusula 2 del

Contrato, cuyo contenido las Partes expresamente declaran conocer y aceptar.-----

El precio total efectivo en que se efectúa esta transmisión es de **CIENTO VEINTIOCHO MILLONES NOVENTA Y SEIS MIL CIEN EUROS (128.096.100,00)**.-----

En cuanto al pago del precio, el mismo se realizará en la forma y condiciones previstas en la cláusula 3 del Contrato.-----

**B)** El Vendedor concede al Comprador una opción de venta sobre el citado millón cuatrocientas veintitrés mil doscientas noventa (1.423.290) acciones de la entidad "**METROVACESA, S.A.**" todo ello bajo los términos y condiciones descritos en la cláusula 6 del Contrato.-----

**SEGUNDA.-** Todos los gastos que origine el presente otorgamiento, conforme a lo previsto en la cláusula 11.1 del Contrato, serán satisfechos por el Vendedor y el Comprador por mitades.-----

**TERCERA.-** Se solicitan las exenciones fiscales establecidas en la legislación vigente. En este sentido, advierto a los comparecientes de lo que prevén los párrafos 1 y 2 del artículo 108 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y el artículo 17 del Reglamento del Impuesto sobre

09/200



7N8674671

Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. \_\_\_\_\_

**OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN**

Así lo dicen y otorgan libremente, los señores comparecientes. \_\_\_\_\_

Hice las reservas y advertencias legales. \_\_\_\_\_

Formulo, igualmente, las reservas legales relativas al artículo 5 de la LO 15/1999, de Protección de Datos de Carácter Personal. \_\_\_\_\_

Permito a los señores comparecientes la lectura de esta escritura, porque así lo solicitan después de advertidos de la opción del artículo 193 del Reglamento Notarial. Enterados, según me dicen, por la lectura que han practicado y por mis explicaciones verbales, los comparecientes hacen constar su consentimiento al contenido de la escritura, y la firman conmigo, el Notario. \_\_\_\_\_

Yo, el Notario, doy fe de la identidad de los otorgantes, de que a mi juicio tienen capacidad y legitimación, de que el consentimiento ha sido



7N8674670

09/200



EXHIBIT

**CONTRATO DE COMPRAVENTA  
Y OPCIÓN DE VENTA  
DE ACCIONES DE METROVACESA, S.A.**

Madrid, a 25 de enero de 2007

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping strokes.

En Madrid, a 25 de enero de 2007.

## REUNIDOS

- I. MAG-IMPORT, S.L., sociedad española con domicilio en Valencia, C/ Ribera, 3-1ª, con CIF B-46368510, constituida por tiempo indefinido como sociedad anónima mediante escritura otorgada el día 5 de diciembre de 1986 ante el notario de Valencia D. Carlos Pascual de Miguel, con el número 3.663 de su protocolo, transformada en sociedad de responsabilidad limitada mediante escritura otorgada el día 19 de junio de 1992 ante el notario de Valencia D. Fernando Pascual de Miguel, con el número 787 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia al tomo 4072, sección 8, folio 33, hojanúmero V-18711;

como el “**Vendedor**”.

El Vendedor está representado por D. Bautista Soler Crespo, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Valencia, C/ Ribera, 3-1ª, y titular del DNI número 19718759-P, quien actúa en virtud de su cargo de administrador solidario, para el que fue nombrado por un plazo de cinco años mediante acuerdo de la junta general de socios de fecha 25 de abril de 2006, elevado a público mediante escritura otorgada el día 26 de abril de 2006 ante el notario de Valencia D. Máximo Catalán Pardo, con el número 2.311 de su protocolo, e inscrito en la hoja social del Vendedor.

- II. GRUPO PRA, S.A., sociedad española con domicilio en Córdoba, Avenida del Gran Capitán, 2, con CIF A-14027635, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada el día 5 de enero de 1980 ante el notario de Córdoba, D. José Priego Acosta, inscrita en el Registro Mercantil de Córdoba, al tomo 145 folio 81, sección de Anónimas, inscripción 1ª;

como el “**Comprador**”.

El Comprador está representado por D. Juan Carlos Romero González, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Córdoba, Avenida Gran Capitán, 2, y titular del DNI número 30546900-W, quien actúa en virtud de su cargo de consejero delegado solidario, cargo para el que fue nombrado en virtud de acuerdo adoptado por unanimidad por el Consejo de Administración del Comprador, en su reunión celebrada el día 17 de noviembre de 2006, el cual fue elevado a público mediante escritura otorgada en Córdoba, ante el Notario del Ilustre Colegio de Sevilla, Don Fernando Gari Munsuri, el día 17 de noviembre de 2006, e inscrito en el Registro Mercantil de Córdoba al tomo 1549, folio 210, hoja CO-1696, inscripción 107ª.

09/200



7N8674669

- III. INMOBILIARIA LASHO, S.A., sociedad española con domicilio en Valencia, C/ Ribera, 3, con CIF A-46070306, constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada el día 9 de marzo de 1974 ante el notario de Valencia, D. Ulpiano Martínez Moreno, con el número 470 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia al tomo 3612, sección 8ª, folio 65, hoja número V-12736;

como el "Fiador".

El Fiador está representado en este acto por Dª. María Victoria Soler Luján, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Valencia, C/ Ribera, 3-1ª, y titular del DNI número 22676898-W, quien actúa en virtud de su cargo de administradora solidaria, para el que fue nombrada mediante acuerdo de la junta general de accionistas de fecha 8 de julio de 2005, elevado a público mediante escritura otorgada el día 13 de julio de 2005 ante el notario de Valencia D. Carlos Pascual de Miguel, con el número 5.472 de su protocolo, e inscrito en la hoja social del Fiador.

En adelante se denominará al Vendedor, al Comprador y al Fiador individualmente como una "Parte" y, conjuntamente, como las "Partes".

Cada uno de los representantes de las Partes declara que (i) su representada tiene plena capacidad para celebrar y cumplir el presente contrato y que, en su caso, ha adoptado los acuerdos sociales que pudieran ser necesarios para ello de acuerdo con las leyes y estatutos aplicables; (ii) la celebración y cumplimiento de este contrato no constituye infracción de norma, estatuto, resolución o contrato por el que esté obligada su representada; (iii) tiene el poder suficiente para celebrar el presente contrato en nombre de su representada; y (iv) este contrato constituye una obligación válida y exigible para su representada.

#### EXPONEN

- I. Que el Vendedor es titular de 1.423.290 acciones ordinarias de METROVACESA, S.A. ("METROVACESA"), de 1,50 euros de valor nominal cada una de ellas, todas ellas íntegramente desembolsadas, que incorporan idénticos derechos, y que se encuentran admitidas a cotización en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Valencia y Bilbao, y en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (las "Acciones"). Las Acciones representan un 1,4% del capital social de METROVACESA. Se adjunta como Anexo I al presente Contrato copia del certificado de legitimación acreditativo de la titularidad de las Acciones.
- II. Que las Acciones fueron adquiridas mediante la oferta pública de adquisición parcial (la "Oferta") realizada por el Vendedor y por ALTECO GESTIÓN

PROMOCIÓN DE MARCAS, S.L.U. sobre el 26% de las acciones de METROVACESA, que fue autorizada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores el 28 de julio de 2006 y liquidada el 27 de septiembre de 2006.

- III. Que las Acciones fueron pignoradas a favor de los bancos financiadores de la Oferta, y que dicha pignoración se cancela de forma simultánea al otorgamiento del presente contrato.
- IV. Que el Vendedor está interesado en vender las Acciones con el fin de atender los compromisos asumidos en relación con la financiación de la Oferta. No obstante, el Vendedor pretende mantener el total control sobre los derechos políticos correspondientes a dichas Acciones, razón por la cual está dispuesto a vender las referidas Acciones a un precio inferior al de mercado.
- V. Que el Comprador está interesado en adquirir las Acciones al precio referido en el Expositivo anterior, asumiendo a cambio un compromiso de delegar al Vendedor los derechos de voto correspondientes a dichas Acciones y un compromiso de permanencia en el accionariado de METROVACESA durante un plazo de dos años.
- VI. Que para asegurar al Comprador una salida del accionariado de METROVACESA una vez que expire el plazo de permanencia referido en el Expositivo anterior, el Vendedor está dispuesto a conceder al Comprador una opción de venta de las Acciones. El Comprador, a su vez, está dispuesto a conceder al Vendedor un derecho de tanteo sobre dichas Acciones en caso de que el Comprador pretenda venderlas con posterioridad a la expiración del mencionado plazo de permanencia.

De conformidad con lo anterior, las Partes acuerdan celebrar el presente contrato de compraventa y opción de venta (el “**Contrato**”) con arreglo a las siguientes

## CLÁUSULAS

### 1. Compraventa de las Acciones

- 1.1 **Compraventa:** Con sujeción a los términos y condiciones del presente Contrato y, en particular, a la condición suspensiva descrita en la cláusula 2 siguiente, el Vendedor se compromete a vender y transmitir las Acciones al Comprador, quien se compromete a adquirirlas.

Las Acciones, que se encuentran totalmente desembolsadas, se transmitirán con todos los derechos que éstas incorporan y libres de cargas y gravámenes, si bien quedarán afectadas por las obligaciones referidas en el presente Contrato.

09/200



7N8674668

En particular, el Vendedor declara y garantiza al Comprador que las Acciones no están afectadas por ningún pacto parasocial o acuerdo de otro tipo que impida o restrinja en modo alguno la ejecución de la compraventa o el cumplimiento de las restantes cláusulas de este Contrato, obligándose a no suscribir pacto o acuerdo alguno en dicho sentido, salvo que la presente compraventa no pudiera llegar a instrumentarse porque no se obtuviera la autorización reseñada en la estipulación 2 posterior.

- 1.2 **Precio:** El Comprador pagará al Vendedor por las Acciones un total de 128.096.100 euros, esto es, 90 euros por Acción. Este precio se liquidará en la forma descrita en la cláusula 3 siguiente.

2. **Condición suspensiva**

En la medida en que para la ejecución de la compraventa de las Acciones sea necesaria la obtención de la autorización de la Sociedad de Bolsas, S.A., el presente Contrato quedará sujeto a la condición suspensiva de que se obtenga dicha autorización.

3. **Ejecución y liquidación de la compraventa de las Acciones**

- 3.1 **Ejecución:** La compraventa de las Acciones se ejecutará en la fecha en que se cumpla la condición suspensiva establecida en la cláusula 2 anterior, mediante el procedimiento que indique el Vendedor de entre los legalmente previstos (por ejemplo, operación bursátil especial de toma de razón o aplicación).
- 3.2 **Liquidación:** La liquidación de la compraventa de las Acciones se efectuará a través de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. ("IBERCLEAR"), el tercer día hábil siguiente al de la ejecución de la operación, de conformidad con el sistema general de liquidación de las operaciones bursátiles.

4. **Compromiso de delegación de voto y apoyo a la gestión de METROVACESA**

- 4.1. El Comprador se compromete a ejercitar siempre los derechos de voto correspondientes a las Acciones en las juntas generales de METROVACESA en el mismo sentido que lo haga el Vendedor. A tal efecto, el Comprador otorgará un poder de representación especial para cada junta en los términos que el Vendedor previamente le indique, con una antelación de cinco días hábiles respecto de la fecha de celebración de la junta de que se trate.

Este compromiso de delegación de voto se extenderá también a cualesquiera

acciones de METROVACESA que el Comprador adquiriera como consecuencia de:

- (i) el ejercicio de los derechos de suscripción preferente o asignación gratuita de acciones en aumentos de capital correspondientes a sus Acciones; y
- (ii) el canje o conversión de las obligaciones convertibles o canjeables u otros instrumentos que den derecho a la suscripción de acciones de METROVACESA que el Comprador pueda adquirir en ejercicio de los derechos de suscripción preferente de tales obligaciones o instrumentos que correspondan a sus Acciones.

- 4.2. En caso de que el Comprador designara algún miembro del Consejo de Administración de METROVACESA, o de que un representante del Comprador fuera elegido miembro del Consejo de Administración de METROVACESA, el Comprador se compromete asimismo a apoyar en el seno de dicho Consejo la gestión desarrollada en METROVACESA por su actual Presidente, D. Joaquín Rivero Valcarce. A tales efectos, el consejero o consejeros que, en su caso, pudieran representar al Comprador en el Consejo de Administración de METROVACESA votarán siempre en dicho Consejo (ya sea directamente o por delegación de su voto en el propio Presidente) en el mismo sentido en que lo haga D. Joaquín Rivero Valcarce.

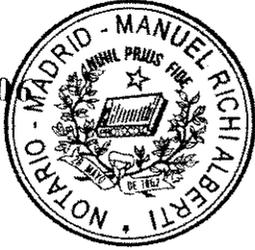
Este compromiso de apoyo a la gestión se extenderá también a los consejos de administración de cualesquiera filiales de METROVACESA en los que el Comprador pudiera llegar a estar representado, en tanto en cuanto la presidencia de dichos consejos sea ostentada por D. Joaquín Rivero Valcarce.

- 4.3. Los compromisos establecidos en esta cláusula 4 se mantendrán en vigor durante un plazo de dos años desde la fecha de ejecución de la compraventa referida en la cláusula 3.1 anterior, como mínimo, o, en el supuesto previsto en el apartado 4.2 anterior, durante el plazo de vigencia del cargo del consejero que represente al Comprador en el Consejo de Administración de METROVACESA, de ser dicho plazo más largo que el de dos años antes referido.
- 4.4. Los compromisos establecidos en los apartados precedentes de esta cláusula 4 se mantendrán en vigor siempre que el capital social del Vendedor siga estando controlado, directa o indirectamente, por D. Bautista Soler Crespo.

## 5. Compromiso de permanencia

El Comprador se compromete a no transmitir a ningún tercero las Acciones indicadas en el Expositivo I durante un plazo de dos años desde la fecha de ejecución de la compraventa referida en la cláusula 3.1 anterior.

09/2007



7N8674667

Se exceptúan de este compromiso las transmisiones a terceros que asuman respecto de las Acciones las mismas obligaciones contempladas en el presente Contrato. Dichas transmisiones, en cualquier caso, deberán ser previamente consentidas por el Vendedor.

**6. Opción de venta de las Acciones**

**6.1 Constitución de la opción de venta**

El Vendedor otorga en este acto al Comprador, que la acepta, una opción de venta (la "Opción") sobre las 1.423.290 Acciones objeto de este Contrato, sujeta a la condición suspensiva de que se ejecute y liquide la compraventa de dichas Acciones referida en la cláusula 1 anterior.

En virtud de la Opción, el Comprador tiene el derecho, pero no la obligación, de vender y transmitir las Acciones al Vendedor, que asume en consecuencia la obligación de adquirirlas y pagar el precio de las mismas en caso de que se ejercite la Opción, todo ello con arreglo a los términos y condiciones que se indican a continuación.

En caso de ejercicio de la Opción, las Acciones deberán transmitirse libres de cualesquiera cargas o gravámenes. El ejercicio de la Opción deberá realizarse, en su caso, por la totalidad de las Acciones.

A efectos aclaratorios, se hace constar expresamente que la Opción no se extenderá a las acciones liberadas que, en su caso, el Comprador pudiera recibir gratuitamente en operaciones de aumentos de capital con cargo a reservas ni a cualesquiera otras acciones que pudiera recibir en forma gratuita por razón de las 1.423.290 Acciones.

**6.2 Plazo de ejercicio de la Opción**

La Opción podrá ser ejercitada por el Comprador, a su sola discreción, durante cualquiera de los treinta días hábiles a efectos bursátiles siguientes a la finalización del plazo de permanencia establecido en la cláusula 5 anterior.

**6.3 Precio de ejercicio de la Opción**

El precio de compra de las Acciones objeto de la Opción, al cual deberá el Vendedor adquirir dichas Acciones en caso de que la Opción se ejercite, será de 90 euros por Acción.

**6.4 Procedimiento del ejercicio de la Opción**

El ejercicio de la Opción se realizará mediante notificación al efecto del

Comprador al Vendedor, que deberá efectuarse por conducto notarial. La fecha de expedición de esta notificación se considerará, a todos los efectos, la fecha de ejercicio de la opción. En la notificación el Comprador indicará:

- (i) La fecha en que deberá realizarse la compraventa de las Acciones (la “**Fecha de Compraventa**”), que será el trigésimo día natural siguiente a la fecha de expedición de la notificación o, de ser éste festivo, el día hábil siguiente.
- (ii) El procedimiento que haya de seguirse para ejecutar la compraventa de las Acciones objeto de la Opción de entre los legalmente previstos (por ejemplo, operación bursátil especial de toma de razón o aplicación).
- (iii) El miembro de la Bolsa de Valores de Madrid que intervendrá la correspondiente operación bursátil de compraventa de las Acciones.

#### **6.5 Ejecución y liquidación de la operación de compraventa**

La operación de compraventa consecuencia del ejercicio de la Opción se ejecutará en la Fecha de Compraventa, con la intervención del miembro de la Bolsa de Valores y mediante el procedimiento que indique a tal efecto el Comprador en la notificación.

La liquidación de la operación de la compraventa se efectuará a través de IBERCLEAR (o de la entidad que, en su caso, la sustituya) el tercer día hábil siguiente al de la ejecución de dicha operación, de conformidad con el sistema general de liquidación de las operaciones bursátiles.

#### **6.6. Imposibilidad de ejercicio de la Opción**

En caso de que un cambio de legislación imposibilitara, total o parcialmente, el ejercicio de la Opción por parte del Comprador, el Vendedor se compromete a abonar al Comprador, respecto de aquellas Acciones que éste no hubiera podido revender al Vendedor en ejercicio de la Opción en los términos convenidos, la diferencia existente entre el precio de ejercicio de dicha Opción y el precio que el Comprador haya obtenido por la venta en Bolsa de dichas Acciones.

#### **6.7. Fianza**

El Feador concede fianza subsidiaria en favor del Comprador en garantía del cumplimiento de las obligaciones asumidas por el Vendedor en el presente Contrato.

09/200



## 7. Derecho de adquisición preferente

### 7.1 Constitución del derecho

- A) En el supuesto de que, finalizado el plazo de permanencia establecido en la cláusula 5 anterior, el Comprador pretendiera transmitir todas o parte de las Acciones, el Vendedor tendrá un derecho de adquisición preferente de las mismas en los términos y condiciones que se indican a continuación.
- B) Este derecho de adquisición preferente se extenderá también a:
- (i) los derechos de suscripción preferente o asignación gratuita de acciones en aumentos de capital que correspondan a las Acciones;
  - (ii) los derechos de suscripción preferente de obligaciones convertibles o canjeables u otros instrumentos que den derecho a la suscripción de acciones de METROVACESA que correspondan a las Acciones;
  - (iii) las obligaciones convertibles o canjeables u otros instrumentos adquiridos en ejercicio de los derechos referidos en el párrafo (ii); y
  - (iv) las acciones de METROVACESA adquiridas en ejercicio de los derechos referidos en el párrafo (i) o como consecuencia de la conversión o canje de las obligaciones o instrumentos referidos en el párrafo (iii).
- C) El derecho de adquisición preferente previsto en esta cláusula 7 no será de aplicación a las transmisiones de las Acciones entre entidades del grupo del Comprador. A estos efectos, se entenderá que una entidad pertenece al grupo del Comprador si reúne los requisitos establecidos en el artículo 4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores.

### 7.2 Plazo de vigencia del derecho de adquisición preferente

El derecho de adquisición preferente establecido en la cláusula 7.1 estará vigente:

- (i) respecto de las Acciones, en el supuesto previsto en el apartado A de la cláusula 7.1., durante un plazo de dos años desde la finalización del plazo de permanencia establecido en la cláusula 5 anterior; y
- (ii) respecto de los derechos, acciones, obligaciones y demás instrumentos referidos en el apartado B de la cláusula 7.1, durante un plazo de cuatro años desde la fecha de ejecución de la compraventa referida en la cláusula 3.1 anterior.

### 7.3 Procedimiento de ejercicio del derecho de adquisición preferente

En caso de que el Comprador se propusiera transmitir por cualquier título todas o parte de las Acciones, comunicará tal intención al Vendedor mediante una notificación en la que se haga constar el número de Acciones que se pretende transmitir, la identidad del Adquirente (o, en su caso, que la transmisión pretende efectuarse en Bolsa), así como el precio y los restantes términos y condiciones de la transmisión, en la medida en que los mismos estén definidos.

Recibida la notificación referida en el párrafo anterior, el Vendedor dispondrá de veinte días naturales para comunicar al Comprador su voluntad de ejercitar el derecho de adquisición preferente. En su comunicación, el Vendedor deberá indicar:

- (i) La fecha en que deberá realizarse la compraventa de las Acciones, que no podrá ser inferior a tres días naturales desde la expedición por el Vendedor de su comunicación ni superior a diez días naturales desde dicha fecha (la “**Fecha de Compraventa**”).
- (ii) El procedimiento que haya de seguirse para ejecutar la compraventa de las Acciones de entre los legalmente previstos (por ejemplo, operación bursátil especial de toma de razón o aplicación).
- (iii) El miembro de la Bolsa de Valores de Madrid que intervendrá la correspondiente operación bursátil de compraventa de las Acciones.

En ausencia de comunicación del Vendedor transcurrido el plazo de veinte días referido anteriormente, se entenderá que el Vendedor no quiere ejercitar su derecho de adquisición preferente y el Comprador quedará libre para transmitir las Acciones en los mismos términos y condiciones que hubiese notificado al Vendedor, salvo en el supuesto de que la enajenación se efectúe en Bolsa, en cuyo caso se transmitirán al precio que se obtenga en la transmisión, ya sea en una o varias sesiones de Bolsa, sin que, en tal caso, el Vendedor tenga derecho de retracto.

En el caso particular de transmisión de derechos de suscripción preferente o asignación gratuita de acciones se aplicarán las siguientes reglas especiales:

- (i) El Comprador deberá comunicar al Vendedor su intención de transmitir los derechos dentro de los cinco primeros días del período de suscripción preferente. En ausencia de dicha comunicación en ese plazo el Comprador no podrá transmitir los derechos a terceros.
- (ii) El Vendedor dispondrá de tres días naturales para comunicar su voluntad de ejercitar el derecho de adquisición preferente.

09/200



7N8674665

- (iii) La Fecha de Compraventa no podrá ser superior a cinco días naturales desde la expedición de la comunicación del Vendedor.
- (iv) En ausencia de comunicación del Vendedor transcurrido el plazo de tres días referido anteriormente el Comprador quedará libre para transmitir los derechos en los términos notificados al Vendedor.

#### 7.4 **Términos y condiciones de la compraventa**

El Vendedor, en caso de que opte por ejercitar el derecho contemplado en esta cláusula, deberá adquirir las Acciones al precio y en los términos y condiciones que le hayan sido notificados por el Comprador.

En el supuesto de que la transmisión proyectada por el Comprador fuera a efectuarse en Bolsa, el precio a pagar por el Vendedor será equivalente al precio medio ponderado de la sesión bursátil inmediatamente anterior a la fecha en el Comprador le hubiera comunicado su intención de transmitir las Acciones.

Este derecho de adquisición preferente deberá ejercitarse siempre respecto de la totalidad de las Acciones incluidas en la notificación del Comprador, no permitiéndose ejercicios parciales.

#### 7.5 **Ejecución y liquidación de la operación de compraventa**

La operación de compraventa consecuencia del ejercicio del derecho de adquisición preferente se ejecutará en la Fecha de Compraventa, con la intervención del miembro de la Bolsas de Valores y mediante el procedimiento que indique a tal efecto el Vendedor en su notificación.

La liquidación de la operación de la compraventa se efectuará a través de IBERCLEAR (o de la entidad que, en su caso, la sustituya) el tercer día hábil siguiente al de la ejecución de dicha operación, de conformidad con el sistema general de liquidación de las operaciones bursátiles.

#### 8. **Cambio de control**

En el supuesto de que el Comprador sufriera un cambio de control en algún momento desde la ejecución de la compraventa de las Acciones hasta la finalización del plazo previsto en la cláusula 7.2 anterior, el tercero que tomara el referido control, y simultáneamente a dicha toma de control, se subrogará de forma expresa en todos los derechos y obligaciones dimanantes del presente contrato.

## **9. Modificación de las Acciones objeto del presente Contrato**

- 9.1. Los derechos y obligaciones establecidos en las cláusulas 4 a 8 anteriores se entenderán aplicables igualmente a cualesquiera acciones o participaciones, ya sean de METROVACESA o de otra entidad, que pudieran ser entregadas al Comprador en canje por sus Acciones como consecuencia de fusiones, escisiones, splits, contrasplits u operaciones análogas.
- 9.2. Por lo que respecta en particular a la opción de venta contemplada en la cláusula 6, se entenderá que el precio de dicha opción se ajustará en función del tipo de canje de las operaciones mencionadas en el apartado 9.1 anterior.
- 9.3. En general, en caso de que METROVACESA llevara a cabo cualquier tipo de operación societaria que implicara una modificación de las 1.423.290 Acciones objeto del presente Contrato similar a las señaladas en el apartado 9.1 anterior, la opción de venta contemplada en la cláusula 6 tendrá como objeto los valores que traigan causa de las Acciones y su precio de ejercicio deberá ajustarse de forma tal que los términos económicos de la opción no se vean alterados. No será de aplicación lo previsto en este apartado ni en el 9.2 precedente a las acciones liberadas o a cualquier tipo de acción que el Comprador pudiera recibir gratuitamente por razón de las 1.423.290 Acciones objeto de este Contrato.

## **10. Otros compromisos**

Las Partes se comprometen a suscribir cuantos documentos y a realizar cuantas actuaciones sean razonablemente pertinentes al objeto de llevar a efecto el presente Contrato y a posibilitar que las operaciones que en él se contemplan se realicen y desplieguen todos sus efectos, así como a realizar todas las comunicaciones que, en relación con el mismo, sean precisas de acuerdo con la legislación vigente. En particular, y a la vista de lo dispuesto en las cláusulas 4, 5 y 7 del presente Contrato, las Partes se comprometen a cumplir con lo establecido en el artículo 112 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, relativo a la publicidad de los pactos parasociales que afecten a una sociedad cotizada, así como con las demás obligaciones que con arreglo a la normativa aplicable a las sociedades cotizadas resulten exigibles.

## **11. Gastos e impuestos**

- 11.1 **Gastos:** Cada Parte soportará los gastos y costes en los que haya incurrido para la preparación, negociación, celebración y consumación de este Contrato. Los honorarios del Notario ante el que se eleve a público este Contrato serán soportados por el Vendedor y el Comprador por mitades.



7N8674664

11.2 **Impuestos:** Todos y cada uno de los impuestos que se devenguen como consecuencia de este Contrato serán soportados por la Parte que resulte responsable del pago de los mismos de acuerdo con la legislación aplicable.

## 12. Notificaciones

Cualquier notificación que proceda realizar bajo el presente Contrato se realizará por escrito y será enviada, salvo que en el contrato expresamente se establezca otra cosa, por correo certificado, correo urgente o con acuse de recibo, correo electrónico o vía fax a la atención de las personas que más abajo se indican en los respectivos domicilios de las Partes o en los domicilios sociales conforme se establece en el presente Contrato o, en relación con las transmisiones vía fax y correo electrónico, a los números y direcciones respectivos que más abajo se indican.

Las Partes designan las siguientes direcciones, número de teléfono y fax, direcciones de correo electrónico, fax y personas de contacto para la recepción de notificaciones:

### MAG-IMPORT, S.L.

Attn.: D. Bautista Soler Crespo  
Dirección: C/ Ribera, 3-1ª  
46002 Valencia  
Tel: 963529926  
Fax: 963940007  
Correo electrónico [amg@bautistasoler.com](mailto:amg@bautistasoler.com)

### GRUPO PRA, S.A.

Attn.: D. Juan Carlos Romero González /  
D. Joaquín Amaya Galván  
Dirección: Avenida del Gran Capitán, 2  
14008 Córdoba  
Tel: 957 475 676  
Fax: 957 477 121  
Correo electrónico [jcromero@grupoprasa.es](mailto:jcromero@grupoprasa.es) / [jagalvan@grupoprasa.es](mailto:jagalvan@grupoprasa.es)

### INMOBILIARIA LASHO, S.A.

Attn.: D<sup>a</sup>. María Victoria Soler Luján  
Dirección: C/ Ribera, 3-1ª  
46002 Valencia  
Tel: 963529926  
Fax: 963940007  
Correo electrónico [amg@bautistasoler.com](mailto:amg@bautistasoler.com)

Cualquier modificación en las direcciones, números de teléfono y fax, direcciones de correo electrónico y personas de contacto arriba indicadas no tendrá ningún efecto mientras no se haya notificado a las restantes Partes en la forma prevista en esta cláusula.

**13. Legislación aplicable**

Este Contrato se regirá e interpretará de acuerdo con la legislación española.

**14. Jurisdicción**

Con renuncia expresa al fuero que pudiera corresponderles, las Partes acuerdan someter cualquier controversia que pueda surgir en relación con el cumplimiento, ejecución o interpretación de este Contrato a los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Córdoba.

Y en prueba de su conformidad, las Partes acuerdan firmar el presente Contrato en la fecha y lugar indicados *ut supra*.

El Vendedor  
MAG-IMPORT, S.L.

  
El Comprador  
GRUPO PRA, S.A.

\_\_\_\_\_  
D. Bautista Soler Crespo

\_\_\_\_\_  
D. Juan Carlos Romero González

El Fiador  
INMOBILIARIA LASHO, S.A.

\_\_\_\_\_  
D<sup>a</sup>. María Victoria Soler Luján

09/200



7N8674663

Anexo I

Copia del certificado de legitimación



**RBC DEXIA**  
INVESTOR SERVICES

Dña. Paloma Aparicio Álvarez, con DNI 50.447.632-F y D. Gonzalo Fernández Atela, con DNI 5.429.401-K, ambos en nombre y representación de RBC DEXIA Investor Services España, S.A., con CIF A-43000033 y domicilio en Madrid, calle Fernando el Santo, 20,

**CERTIFICAN:**

Que a solicitud de MAG-IMPORT, S.L., con CIF B-46368510 (en adelante el "Cliente") y de conformidad con los asientos del registro contable de esta entidad, el Cliente es titular de la cuenta valor 7094-0000934352, con el siguiente saldo de valores:

Entidad emisora	Código ISIN	Número de valores	Valor nominal (euros)	Referencias de registro
METROVACESA, S.A.	ES0154220414	1.423.290	2.134.935,00	906092240177608

Que a día de hoy dichos valores se encuentran libres de toda carga o gravamen. No obstante lo anterior, el presente certificado surtirá plenos efectos desde el momento en el que se haya obtenido la pertinente autorización de la Sociedad de Bolsas, S.A. para la realización de la operación de venta identificada en póliza de liberación parcial de prenda de acciones cotizadas y de novación de contrato de crédito, de fecha 25 de enero de 2007, intervenido por el Notario de Madrid, D. Manuel Richi Alberti, suscrita entre el Cliente y The Royal Bank of Scotland PLC y un sindicato de Entidades Acreditantes.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, se firma en Madrid, a 25 de enero de 2007.

RBC DEXIA Investor Services España, S.A.  
P.P.

P.P.

\_\_\_\_\_  
Dña. Paloma Aparicio Álvarez

\_\_\_\_\_  
D. Gonzalo Fernández Atela

7N8674662

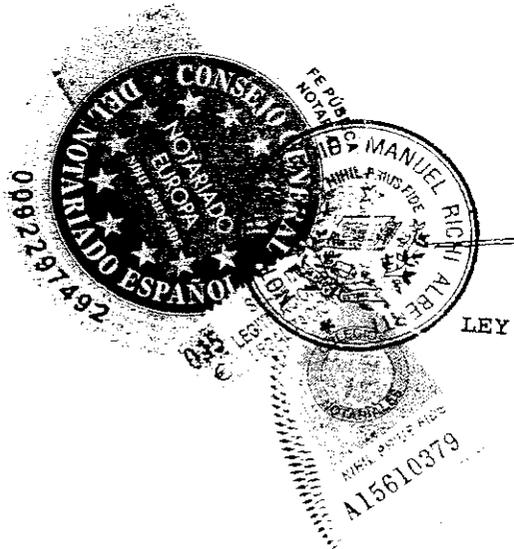
09/200



Yo MANUEL RICH I ALBERTI, Notario de Madrid y de su Ilustre Colegio, DOY FE: de que considero legítimas y legítimo las firmas que anteceden de DOÑA MARÍA PALOMA APARICIO ÁLVAREZ, con Documento Nacional de Identidad número 50447632-F, y DON GONZALO FERNÁNDEZ ATELA, con Documento Nacional de Identidad número 05429401-K, porque las han estampado en mi presencia.

Dejo anotado este testimonio con el número 4.259, en el Libro Indicador número 3.

En Madrid, a veinticinco de enero de dos mil siete.



LEY DE TASAS 8/89. DOCUMENTO NO SUJETO

Handwritten signature or mark at the bottom right of the page.



09/200



7N8674661

...COPIA EXACTA DE SU MATRIZ DONDE QUEDA ANOTADA. PARA "MAG-IMPORT, S.L.", YO, IGNACIO MARTÍNEZ-ECHEVARRÍA Y ORTEGA, NOTARIO DE MADRID, ACTUANDO EN SUSTITUCIÓN POR IMPOSIBILIDAD ACCIDENTAL DE MI COMPAÑERO DE RESIDENCIA, DON MANUEL RICHI ALBERTI, LA EXPIDO EN DIECISEIS FOLIOS DEL TIMBRE DEL ESTADO DE PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES, SERIE 7N, NÚMEROS 8674676, LOS CATORCE ANTERIORES EN ORDEN CORRELATIVO DECRECIENTE, Y EL DEL PRESENTE, EN MADRID, A VEINTICINCO DE ENERO DE DOS MIL SIETE. DOY FE.

FE PÚBLICA  
NOTARIAL



0092306499

